

Znalec:

Ing. Miroslav G r o m a d a, ul. Vodárenská 1946/71, PSČ 058 01, Poprad - Veľká
mobilný telefón: +421 944 428 267

Žiadateľ:

p. Ľubica O t č e n á š o v á, ul. Dr. Markušovského 480/6, PSČ 059 38, Štrba okr. Poprad
mobilný telefón: +421 902 706 236

Číslo spisu (Objednávky):

Objednávka Žiadateľa na vypracovanie ZP č. 31/2022 zo dňa 29.06.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

31 / rok 2022

Vo veci:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľností staršieho Rod. domu (RD) súp. č. 480 č.d. 6 (JKSO 803 61 Rodinné domčeky izolované, KS 1110 Jednobytové budovy) stojaceho na pozemku C-KN parc. č. 1407/1, pozemkov parc. č. 1407/2, parc. č. 1408/1 a parc. č. 1408/2 zapísaných na LV č. 657 zo dňa 01.07.2022 a vonkajších úprav nachádzajúcich sa v okrese Poprad (706), obec Štrba (523 933), katastrálne územie Štrba (861 375) pre účel refinancovania - čerpania hypotekárneho úveru z banky

Počet strán:

Posudok obsahuje 30 (tridsať) strán textu a 18 (osemnásť) strán príloh, spolu 48 (štyridsaťosem) listov A4

Počet odovzdaných vyhotovení:

Posudok je odovzdaný v 3 (troch) vyhotoveniach plus 3 (tri) vyhotovenie na CD

I. ÚVOD

1) ÚLOHA ZNALCA PODĽA UZNESENIA ŠTÁTNEHO ORGÁNU ALEBO PODĽA OBJEDNÁVKY, ČÍSLO OBJEDNÁVKY

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľností staršieho Rod. domu (RD) súp. č. 480 č.d. 6 (JKSO 803 61 Rodinné domčeky izolované, KS 1110 Jednobytové budovy) stojaceho na pozemku C-KN parc. č. 1407/1, pozemkov parc. č. 1407/2, parc. č. 1408/1 a parc. č. 1408/2 zapísaných na LV č. 657 zo dňa 01.07.2022 a vonkajších úprav nachádzajúcich sa v okrese Poprad (706), obec Štrba (523 933), katastrálne územie Štrba (861 375), pre účel refinancovania - čerpania hypotekárneho úveru z banky

2) DÁTUM VYŽIADANIA POSUDKU ALEBO DÁTUM UZNESENIA, OBJEDNÁVKY

Posudok bol vyžiadaný Žiadateľom dňa 29.06.2022

3) DÁTUM KU KTORÉMU JE POSUDOK VYPRACOVANÝ

Posudok je vypracovaný ako ku dňu 03.07.2022

4) DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

Nehnuteľností sa ohodnocujú ku dňu 01.07.2022 - rozhodujúci dátum k stanoveniu stavebno-technického stavu ohodnocovaných stavieb

5) PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU

A) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM (OBJEDNÁVATEĽOM)

- originál "Objednávka" Žiadateľa na vypracovanie ZP č. 31/2022 zo dňa 29.06.2022
- kópia "Stavebné povolenie" vo veci realizácie stavby RD na parc. č. 1026/7 k.ú. Štrba vydané radou ONV v Poprade - odbor výstavby a vodného hospodárstva zo dňa 10.03.1961
- kópia "Potvrdenie o veku stavby" vydané obcou Štrba č. k: 2651/2019-Ing. Hu zo dňa 30.07.2019 kde je uvedené, že RD súp.č. 480 orient. č. 6 v obci Štrba na ul. Dr. Markušovského vedený na LV č. 657 bol stavebne ukončený v roku 1963
- originál ZP č. 166/2019 vypracovaný znalcom Ing. Róbert Kromka, Záhradná 913/14A, PSČ 059 21 Svit okr. Poprad vo veci stanovenia VŠH RD súp. č. 480 vrátane príslušenstva v obci Štrba

B) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

- kópia LV č. 657 stiahnutá z Internet. stránky www.katasterportal.sk zo dňa 01.07.2022
- kópia Širšie vzťahy - Poloha ohodnocovaných nehnuteľností vzhľadom k centru obce Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk
- kópia Poloha ohodnocovaného RD súp. č. 480 stojaceho na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 v obci Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk
- kópia Poloha pozemku C-KN parc. č. 1407/1 v obci Štrba k.ú. Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk
- kópia KM na parcelu č. 1407/1 pre obec Štrba stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk
- Škice pôdorysov RD vypracované znalcom (skutkový stav t.č.)
- zameranie a overenie skutkového stavu nehnuteľností RD a vonkajších úprav pri znal. obhliadke dňa 29.06.2022
- kópia Koeficient cenovej úrovne „kcu“ platný pre dátum vypracovania ZP č. 31/2022 - 03.07.2022 stiahnutý z Internet. web. stránky www.usz.sk
- fotodokumentácia z obhliadky nehnuteľností zo dňa 29.06.2022

6) POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS

Pre ohodnotenie nehnuteľností je použitá Vyhláška MS SR č. 254/2010 Zb.z. ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Zb.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku".

7) ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

Pri ohodnocovaní nehnuteľností boli použité ďalšie zákony, vyhlášky, normy a odborná literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Zb.z. O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Závazný metodický pokyn schválený Ministerstvom spravodlivosti SR 19.05.1995 pod číslom 3105/95-50 ako záväzný pokyn pre znalcov z odboru: 37 00 00 - stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 - Oceňovanie nehnuteľností (účinnosť 15.06.1995 - 01.05.1998)
- Metodický pokyn Ministerstva spravodlivosti SR č. 820/98-50 zo dňa 06.04.1998 pre znalcov z odboru: 37 00 00 - stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 - oceňovanie nehnuteľností (účinnosť 01.05.1998 - 01.03.2002)
- Vyhláška č. 576/2003 Zb.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 86/2002 Z. z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku (účinnosť 31.12.2003 - 31.08.2004)
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Zb.z. ktorou sa vykonáva Zákon o znalcoch
- Príloha č. 5 vyhlášky č. 490/2004 Zb.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Zb.z. O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (účinnosť od 01.09.2004)
- Vyhláška č. 491/2004 Zb.z. O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov (účinnosť od 01.09.2004)
- Vyhláška č. 492/2004 Zb.z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku (účinnosť od 01.09.2004)
- Vyhláška č. 605/2008 Zb.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zb. z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Zb. z. (účinnosť od 01.01.2009)
- Vyhlášky č. 534/2008 Zb.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Zb. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Zb. z. O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Zb. z. (účinnosť od 01.01.2009)
- Vyhlášky č. 33/2009 Zb.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Zb. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Zb. z. O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (účinnosť od 01.03.2009)
- Vyhláška č. 213/2017 Zb.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zb. z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 01.09.2017)
- Vyhláška č. 565/2008 ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 491/2004 Zb.z. O odmenách, náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení Vyhlášky č. 400/2006 Zb.z.
- Vyhláška č. 254/2010 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Zb.z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) zo dňa 15.12.2008, č.j. 1086/08 Ing. M. V y p a r i n a PhD.
- Vyhláška Úradu pre geodéziu, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Zb.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR O katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon č. 162/1995 Zb.z.) v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita r. 2001 (ISBN-80-7100-827-3)
- Programové vybavenie HYPO - verzia vypracovaná spol. KROS s.r.o. Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Zb.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Zákon o bytoch a nebytových priestoroch č. 182/1993 Zb. z. v znení neskorších predpisov
- STN 734301 Budovy na bývanie
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2021 (kcu=3,043)

8) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

Na predložennom výpise z LV č. 657 stiahnutom z Internet. stránky www.katasterportal.sk pre obec Štrba k.ú. Štrba zo dňa 01.07.2022 sa nachádzajú tieto zápisy:

v časti "A" majetková podstata sú na LV zapísané parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape a to:

- 1) parc. číslo 1407/1 o výmere 327 m², druh pozemku "Zastavaná plocha a nádvorie" spôsob využitia pozemku kód 15 - pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, umiestnenie pozemku kód 1 - pozemok je umiestnený v ZÚ obce
- 2) parc. číslo 1407/2 o výmere 677 m², druh pozemku "Zastavaná plocha a nádvorie" spôsob využitia pozemku kód 18 - pozemok na ktorom je dvor, umiestnenie pozemku kód 1 - pozemok je umiestnený v ZÚ obce
- 3) parc. číslo 1408/1 o výmere 123 m², druh pozemku "Záhrada" spôsob využitia pozemku kód 4 - pozemok prevažne v ZÚ obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku kód 1 - pozemok je umiestnený v ZÚ obce.

4) parc. číslo 1408/2 o výmere 466 m², druh pozemku "Záhrada" spôsob využitia pozemku kód 4 - pozemok prevažne v ZÚ obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku kód 1 - pozemok je umiestnený v ZÚ obce.

Spoločná nehnuteľnosť: pozemky nie sú spoločnou nehnuteľnosťou

ďalej je v časti "A" majetková podstata zapísaná Stavba:

súp. č. 480 stojaca na parc. č. 1407/1, druh stavby 10- Rodinný dom, kód umiestnenia stavby 1- stavba postavená na zemskom povrchu

- v časti "B" vlastníci a iné oprávnené osoby je na LV uvedené:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1) Otčenášová Ľubica r. Garajová, Dr. Markušovského 480/6 Štrba, PSČ 059 38, SR. Dátum narodenia: 30.09.1990

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Titl. nadobudnutia: Kúpna zmluva V 740/2019 zo dňa 13.03.2019-íslo zmeny 200/19

Žiadosť o zmeny osobných identifikačných údajov R 1218/19- číslo zmeny 1007/19

Žiadosť o zápis GP č. 34/2021, R 522/21 - číslo zmeny 749/211

- v časti C: Ľarchy je uvedené:

Por. č.: 13 Tatra banka a.s. Hodžovo námestie 3, PSČ 811 06 Bratislava, IČO 00686930-Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5419038785 podľa V 5016/2019 zo dňa 18.12.2019, parc. č. 1407/1, 1407/2, 1408/1, 1408/2 a stavba RD so súp. číslom 480 na parc. č. 1407/1- číslo zmeny 1065/19, 749/21

- Iné údaje:

Bez zápisu

- Poznámka:

Bez zápisu

9) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Miestna obhliadka nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola znalcom uskutočnená dňa 29.06.2022 za účasti Žiadateľky ZP p. Ľubice Otčenášovej s manželom. Údaje o plošnej výmere obj. RD získal znalec zo svojho zamerania a z poskytnutého ZP č. 166/2019. Znalec pri stanovení odhadovanej VŠH nehnuteľnosti obj. RD a vonkajších úprav bude vychádzať z poskytnutých dostupných podkladov a z vlastného zrealizovaného zamerania.

10) OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA

Žiadateľ nemal na znalca osobitné požiadavky. ZP je potrebné odovzdať v čistopise 3x vrátane farebnej fotodokumentácie a 3x na CD

11) PRÁVNÝ ÚKON, NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ

Posudok je vypracovaný za účelom refinancovania - navýšenia čerpania hypotekárneho úveru z banky

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Posudok je vypracovaný podľa prílohy č. E.3 Vyhlášky MS SR č. 254/2010 Zb.z. "O stanovení Všeobecnej hodnoty majetku" v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie Všeobecnej hodnoty stavieb nie je možné, pretože ťažisková stavba RD je určená na trvalé bývanie. Stavba RD je po stavebnej stránke dokončená a je schopná jej trvalého

užívania. RD nie určený na dlhodobý prenájom, takže nie je možné z neho dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Použitie porovnávacej metódy je taktiež vylúčené z dôvodu nedostatku času a tiež dostupnej možnosti získania potrebných podkladov potrebných pre porovnanie. Výpočet východiskovej hodnoty stavieb je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného v "Metodike" výpočtu Všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN-80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ RD je vytvorený na m² zastavanej plochy (ZP) 1. NP objektu a pri jeho tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia budovy. Koeficient cenovej úrovne (kcu=3,043) je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2022 a platný v čase ohodnotenia nehnuteľností zapísaných na LV č. 657

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie Všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože ohodnocov. pozemky t.č. neprinášajú primeraný výnos formou jeho prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Použitie porovnávacej metódy je taktiež vylúčené z dôvodu nedostatku času a tiež dostupnej možnosti získania potrebných podkladov potrebných pre porovnanie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného v "Metodike" výpočtu Všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN-80-7100-827-3). VŠHpoz (pozemku) je stanovená na základe diferenciálnej metódy súčinom výmery pozemku (M) v m² s jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku VŠHmj v Euro/m², pričom VŠHmj sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku (VHmj) určenej Vyhl. 254/2010 a koeficientu polohovej diferenciácie (KPD), ktorý zohľadňuje všeobecnú situáciu pozemku, intenzitu využitia pozemku, dopravné spojenie s obcou, obchodnú a priemyselnú polohu, vybavenie pozemku, a povyšujúce/redukujúce faktory. VŠH pozemku/ov nie je možné stanoviť "Porovnávacou metódou" tzv. váhovým priemerom tj. súčtov súčinov výmery pozemku (M) a jej ponukovej ceny v Euro/m² (min. u 3 porovnávaných pozemkoch) pričom sa výsledný súčet súčinov vydá celkovým súčtom všetkých plôch pozemkov (suma M), ktoré vstupujú do metódy porovnávania. Táto porovnávací metóda nemohla byť znalcom uskutočnená v rámci tohto ZP pre nedostatok porovnávacích podkladov uverejnených realitnými kancelármi (RK) pre záujmovú oblasť Štrba okr. Poprad

B) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Miestna obhliadka nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola uskutočnená znalcom dňa 29.06.2022 za účasti Žiadateľky ZP. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností RD a príslušenstva bola znalcom vyhotovená toho istého dňa t.j. 29.06.2022.

Zameranie dĺžok/šírok/výšok ohodnocovaných stavieb a vonk. úprav bolo vykonané znalcom dňa 29.06.2022. Znalec pri stanovení VŠH nehnuteľnosti stavieb bude vychádzať zo svojich zameraní a tiež z poskytnutej dokumentácie / výkresov.

C) POROVNANIE PRÁVNEJ A TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTOČNÝM STAVOM

Výkresy v schématickej forme stavby RD (skutkového stavu) boli znalcom predložené. Skutkový stav nehnuteľnosti RD je totožný s právnym stavom zakresleným do KM a zapísaným na LV č. 657. Vstup na pozemok RD je z uličnej komunikácie Dr. Markušovského, z ktorej je riešený vstup na pozemok parc. č. 1408/2 dvojkrídlou bránou v oplotení z ul. Dr. Markušovského a bráničkou pre peších k hl. vstupu do RD na parc. č. 1407/1. Tretí vstup na parc. č. 1407/2 je riešený cez garáž novostavby RD (momentálne v realizácii) z ul. Jurkovičova. Vek stavby RD je doložený podľa Potvrdenia o veku stavby na r. 1963 doloženého v Prílohe. Pre účel výpočtu hodnoty objektov RD použije znalec zastavané plochy jeho podlaží na základe uskutočneného zamerania RD tj. vykonaného meračského elaborátu znalca.

Na parc. č. 1407/2 v jej stredovej časti stojí t.č. neobývaný 1. podlažný starý RD z r. 1956 a objekt starej drevenej stodoly.

D) ÚDAJE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Ohodnocovaný obj. RD súp. č. 480 je zapísaný na LV č. 657 a je tiež zakreslený v KM. Objekt starého RD z r. 1956 t.č. bez súp. čísla nie je zapísaný v LV č. 657, ale je zakreslený v KM, tento RD necháva jeho majiteľka na postupné dožitie. Skutkový stav stavby RD súp. č. 480 je totožný a v súlade s právnym stavom. Ohodnocované pozemky sú zapísané na LV č. 657 a sú tiež zakreslené v KM, ich právny stav je teda totožný so skutkovým stavom.

E) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB A NEHNUTEĽNOSTÍ V SÚLADE S DOKLADMI O VLASTNÍCTVE

Ohodnocované nehnuteľnosti pozostávajú z (zo):

- objekt RD súp. č. 480 postavený v obci Štrba (JKSO 803 61 Domčeky rodinné izolované, KS 1110 Jednobytové budovy) stojaci na parcele č. 1407/1 v spoluvlastníckom podiele 1/1

- oplotenie RD v spoluvlastníckom podiele 1/1 v rozsahu:
 - plot uličný od ul. Dr. Markušovského
 - plot bočný nový - severný
 - plot zadný od ul. Jurkovičova
- vonkajších úprav prislúchajúcich k obj. RD súp. č. 480 v spoluvlastníckom podiele 1/1
 - prípojka pitnej vody s vodomernou šachtou
 - kanalizačná prípojka s revíznou plastovou kanalizačnou šachtou
 - NTL plynová prípojka
 - NN elektrická prípojka
 - vonkajšie bet. schodisko hl. vstupu do obj. RD
 - dlažbová plocha zo zámkovej dlažby pri vstupe do obj. RD a prístupovom chodníku do obj. RD
- pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba v spoluvlastníckom podiele 1/1:
 - parc č. 1407/1
 - parc č. 1407/2
 - parc č. 1408/1
 - parc č. 1408/2

Poznámka znalca: Znalec na požiadanie Žiadateľa ZP neohodnocuje starý RD z r. 1956 a príľahlý obj. drevenej stodoly stojace na parc. č. 1407/2

F) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB A NEHNUTEĽNOSTÍ, KTORÉ NIE SÚ VLASTNÍCKY PODLOŽENÉ

Vlastnícky nevysporiadané nehnuteľnosti sa tu nenachádzali a neboli znalcom ohodnocované

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD izolovaný súp. č. 480 na ul. Dr. Markušovského v obci Štrba stojaci na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 k.ú. Štrba

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný RD súp. č. 480 orientačné číslo 6 stojí na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 v katastrálnom území Štrba okr. Poprad a je situovaný v zastavanom území tejto obce v uličnej zástavbe Rodinných domov štandardného vybavenia na ulici Dr. Markušovského - prístupová obecná komunikácia smerom od neďalekej diaľnice D1 do centra obce. Ide o samostatne stojaci/izolovaný rodinný domček so sedlovou strechou s príslušenstvom, s dvorom a s menšou predzáhradkou.

Rodinný domček ako celok je postavený na rovinatom pozemku, ktorý je napojený na verejnú/obecnú NN el. sieť, obecný rozvod kanalizácie a na obecný rozvod zemného plynu a pitnej vody. Rod. domček je zrealizovaný ako jednobytový, veľkostne patrí RD do strednej plošnej kategórie, v nadzemnej časti je dvojpodlažný a čiastočne podpivničený. Hlavný vstup do obj. RD je riešený z juhozápadnej strany z predzáhradky vonkajším bet. schodiskom. Podružný vstup do obj. RD nie je riešený. K RD sú privedené nasledovné IS - prípojka pitnej vody, prípojka splaškovej a dažďovej kanalizácie (združená/spoločná kanalizácia) zaústenej do obecnej kanalizačnej siete, NN vzdušná a neskôr podzemná el. prípojka a STL/NTL prípojka zemného plynu.

Podľa vyjadrenia Obecného úradu v Štrbe stavba RD bola zrealizovaná ako celok, jeho výstavba prebehla na základe právoplatne vydaného SP zo dňa 10.03.1961 v 60. rokoch min. storočia a RD bol daný do užívania v r. 1963, pričom písomná forma KR sa zachovala - je doložené Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Štrba. V súčasnosti je RD obývaný rodinou dcéry jeho pôvodných majiteľov, žiadna jeho časť nie je prenášaná.

Životnosť ohodnocovaného RD ako celku vzhľadom na kvalitné materiálové a konštrukčné prevedenie a vzhľadom na stupeň opotrebenia prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti stavby a tiež vzhľadom na spôsob jeho občasnej údržby obj. znalec stanovuje na 100 rokov. RD nie je v súčasnosti zateplený.

POPIS PODLAŽÍ

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE (1.PP)

Dispozične sa v podzemnom podlaží RD (v 1.PP-suterén) nachádza : vnútorné jednoramenné schodisko, dve miestnosti skladov a dve miestnosti pivníc. Medzi nimi je riešená menšia stredová chodba a pri a jedna miestn. skladu tzv. pivnica. Nedostatkom 1. PP ako celku je jeho svetlá výška, ktorá dosahuje medzi podlahou a spodnou hranou stropu 1,7-1,75 m. Táto výška nespĺňa normovú požiadavku STN 734301 Budovy na bývanie, kde je uvedené, že min. výška pivničných priestorov by nemala byť menšia ako 2,1 m.

KONŠTRUKČNÉ ZHOTOVENIE:

Zvislé nosné konštrukcie - zhotovené ako murované steny z tehál plných, stredové steny sú detto konštrukcie. Deliace priečky sú tehelné murované.

Vodorovné nosné konštrukcie - zhotovené ako železobetónová stropná monolitická doska s rovným podhľadom/omietkou

Schodisko - železobetónovej konštrukcie s nášlapnou vrstvou cem. poter. Zábradlie schodiska nie je zhotovené

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne plochy soklov sú zhotovené ako murovaný sokel z kamenných haklíkov z prírodného kameňa

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné hladké omietky vo menšej ploche poškodené a opadané z dôvodu vlhkosti obvod. stien.

Výplne otvorov - vnútorné dvere drevené plné zvlakové osadené do ocel. zárubne. Vstupné dvere do priestoru 1.PP z prízemia 1.NP sú zhotovené ako nové drevené dýhované plné. Okno do pivnice je riešené ako oceľové jednoduché zasklené len jedným sklom

Podlahy - v podlaží sú zhotovené ako cem. poter

Vykurovanie - vykur. telesá v podlaží nie sú osadené

Vnútorné rozvody vody - z ocel. pozinkovaného potrubia spájaného fitinkami

Vnútorné rozvody kanalizácie - z plastového potrubia /PVC zhotovené ako nové

Vnútorné rozvody plynu - rozvody zemného plynu v podlaží nie sú riešené

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - Cu nadomietkové svetelné aj zásuvkové rozvody s plastovými krabicami a zásuvkami.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE (1.NP)

Dispozične sa v prízemnom podlaží RD (v 1.NP) nachádza : vonkajšie vstupné schodisko hl. vstupu do obj. RD, zádverie spojené so stredovou chodbou, dve izby z ulice ako obývací izba a spáľňa rodičov, kúpelka, miestn. WC spojená s plyn. kotolníčkou, kuchyňa so stolovaním a vnútorné schodisko - prvé rameno do 1. PP a dve schodiskové ramená do 2.NP.

KONŠTRUKČNÉ ZHOTOVENIE:

Zvislé nosné konštrukcie - zhotovené ako murované steny z tehál plných v kombinácii so siporexovými (šedými) tvárnicami, stredové a deliace steny sú detto konštrukcie. Deliace priečky sú tehelné murované

Vodorovné nosné konštrukcie - zhotovené ako železobetónová stropná doska s rovným omietkovým podhľadom

Bočné schodisko - železobetónovej konštrukcie s nášlapnou vrstvou laminátová podlaha - drevená jemná podlaha/ lakované dosky. Zábradlie schodiska je zhotovené ako celodrevené

Komíny - murované z tehál plných na maltu MC 100

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne plochy sú zhotovené ako škrábaná brizolitová omietka. Časti soklov sú zhotovené ako prírodný kameň v haklíkovom zhotovení z vonkajšej strany, z vnútornej strany je použitá plná pálená tehla

Úpravy vnútorných povrchov - vápenne štukové váp. cem. hladké omietky. Belinové obklady v kúpeľni a WC - do výšky cca 2,0m, tiež v kuchyni medzi hornou a dolnou zostavou skriniek. Z dôvodu nerovnosti ŽB stropu v prízemí je v celej ploche prízemnia zhotovený nový SDK podhľad v závesnom AI uchytnom systéme kotvenom do ŽB dosky stropu. Úprava SDK dosiek tmelením, brúsením a finálnou maľbou Primalex

Výplne otvorov - vnútorné nové dvere drevené dýhované, presklené alt. plné osadené do drevených zárubní. Vstupné dvere hl. vchodu sú zhotovené ako plastové s presklením. Dvere schodiska do 2. NP v prízemí sú plastovej skládacej konštrukcie. Okná v podlaží sú zdvojené nové plastové s izolačným dvojsklom. Na plastových oknách sú z vnútornej strany/ zo strany interiéru osadené Al žalúzie

Podlahy - v podlaží sú zhotovené v stredovej chodbe v oboch uličných izbách a v kuchyni ako plávajúce laminátové. V komore potravín, v miestn. WC a v kúpeľni je položená nová keramická dlažba

Vykurovanie - centrálné plynové, vykur. telesá v podlaží sú nové oceľ. doskové radiátory Korado. Nový plynový závesný kondenzačný kotol Protherm je osadený na stene v miestnosti WC

Vnútorné rozvody vody - z PVC potrubia spájaného tepelným zvarovaním

Vybavenie kúpeľne - 1 ks polykarbonátový sprchovací kút s 1 ks sprchovacou pákovou batériou, 1 ks zavesené diturvitové umývadlo s 1 ks nerezová vodovodná páková batéria, 1 ks rebríkový stenový radiátor

Vybavenie WC - 1 ks stojaca diturvitová WC misa s nádržkou vody položenou na mise a 1 ks malé umývadlo s nerez. pákovou vodovodnou batériou, 1 ks rebríkový stenový radiátor

Vybavenie kuchyne - kuch. linka na báze dreva dl. 3,5 bm, 1 ks nerezový obdĺžnikový umývací drez + 1 ks vodovodná nerez páková batéria, 1ks štvorhorákový plynový sporák s el. pečiacou rúrou, 1 ks el. odsávací digestor, 1 ks el. umývačka riadu zabudovaná

Vnútorné rozvody kanalizácie - z plastového potrubia /PVC

Vnútorné rozvody plynu - rozvody zemného plynu z oceľ. rúr čiernych spájaných zvarovaním privedené k sporáku v kuchyni a k plynovému zavesenému kotlu Protherm v miestn. WC

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - Cu podomietkové svetelné aj zásuvkové rozvody s plastovými krabicami a zásuvkami. Centrálna plechová domáca elektrorozvodná skrinka s automatickými ističmi/ stykačmi el. rozvodov je osadená na stredovej stene tesne za vstupnými dvermi do obj. RD - zo strany interiéru

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE (2.NP)

Dispozične sa v druhom nadzemnom podlaží RD (v 2.NP/ v Podkroví) nachádza: bočné schodisko spojené so stredovou chodbou, dve izby z ulice, hala spojená s malou kuchynkou, kúpeľka s WC a schodisko do pôjdneho priestoru

KONŠTRUKČNÉ ZHOTOVENIE:

Zvislé nosné konštrukcie - zhotovené ako murované steny z tehál plných v kombinácii so siporexovými (šedými) tvárnicami, stredové a deliace steny sú detto konštrukcie. Deliace priečky sú tehelné murované.

Vodorovné nosné konštrukcie - zhotovené ako železobetónový strop s rovným pôvodným omietkovým podhľadom.

Bočné schodisko do 2.NP - železobetónovej konštrukcie s nášľapnou vrstvou laminátová podlaha - drevená jemná podlaha/ lakované dosky. Zábradlie schodiska je zhotovené ako celodrevené

Bočné schodisko do pôjdneho priestoru - celodrevenej konštrukcie s nášľapnou vrstvou drevené dosky len v časti nástupnic, podstupnice nie sú zhotovené. Zábradlie schodiska nie je zhotovené

Komíny - murované z tehál plných na maltu MC 100

Strecha - nad pôdorysom 2. NP je zhotovená klasická konštrukcia dreveného hambáľkového krovu (bez stojacej stolice) v tvare sedlovej rovnoramennej strechy do písmena "L". časť krovu nad bočným schodiskom je pultovej konštrukcie. Krokvy sú vzájomne spojené klieštinami a na murive položené na drevených pomúrniciach kotvených do bet. venca. Klieštiny tvoria zároveň horizontálne zavetrovanie konštrukcie krovu. Zateplenie stropu/ strechy nie je realizované. Strešná krytina je zhotovená z azbestocementových šablón na drevenom latovaní

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne plochy sú zhotovené ako škrábaná brizolitová omietka

Úpravy vnútorných povrchov- vápenné štukové váp. cem. hladké omietky. Nové belninové obklady v kúpeľni a WC - do výšky cca 2,0 m

Výplne otvorov - vnútorné nové dvere drevené presklené alt. plné osadené do drevených zárubní. Okná v podlaží sú zdvojené ako nové plastové s izolačným dvojsklom. Na plastových oknách sú z vnútornej strany/ zo strany interiéru osadené Al žalúzie. Jedine okná v pôjdnom vikieri od ulice sú pôvodné drevené dvojitej konštrukcie

Podlahy - v podlaží sú zhotovené ako keramická dlažba v kúpeľni s WC. V hale je položené PVC, v stredovej chodbe a v kuchynke je položená nová laminátová plávajúca drev. podlaha. V uličných izbách sú položené ešte pôvodné drevené dosky tzv. dile. Podlaha pôjdneho priestoru je cem. poter

Vykurovanie - centrálné plynové, vykur. telesá v podlaží sú nové oceľ. doskové radiátory Korado, plynový kotol sa nachádza v 1. NP

Vnútorné rozvody vody - z PVC potrubia spájaného tepelným zvarovaním

Vybavenie kúpelne s WC - 1 ks sprchovací kút z polykarbonátu s 1 ks sprchovacou pákovou batériou, 1 ks zavesené diturvitové umývadlo s 1 ks nerezová vodovodnou pákovou batériou, 1 ks stojaca diturvitová WC misa s nádržkou vody položenou na mise, 1 ks stenový vykurovací rebrík

Vybavenie kuchyne - kuch. linka na báze dreva dl. 3,5 bm, 1 ks nerezový kruhový umývací drez + 1 ks vodovodná nerez páková batéria, 1ks el. dvojplatnička nezabudovaná,

Vnútorne rozvody kanalizácie - z plastového potrubia /PVC

Vnútorne rozvody plynu - nie sú v podlaží zhotovené

Vnútorne rozvody elektroinštalácie - Cu podomietkové svetelné aj zásuvkové rozvody s plastovými krabicami a zásuvkami. Centrálna plechová domáca elektrorozvodná skrinka s automatickými ističmi/stykačmi el. rozvodov je osadená na stredovej stene stredovej chodby - zo strany Interiéru. Objekt RD ako celok nie je vybavený bleskozvodom

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP-suterén	1963	1,2*(1,04*2,80+2,98*2,56)	12,65	120/12,65=9,486
1. NP-prízemie	1963	10,10*13,65-1,20*5,50-2,56*2,26	125,48	120/125,48=0,956
2. NP-poschodie	1963	10,10*13,65-1,20*5,50-2,56*2,26	125,48	120/125,48=0,956

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE (1.PP)

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	15	340,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	0	110,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Spolu	3905		3845,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE (1.NP)

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200	0	200,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	5	380,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	0	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	2	254,8
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	220	0	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	8005		7979,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193	0	192,5
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie navyč			
	SDK podhl'ady (1 ks)	391	0	391,0
	Spolu	1874		1874,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE (2.NP)

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5415		5415,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193	0	192,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	833		833,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP-suterén	$(3905 + 0 * 9,486)/30,1260$	$(3845 + 0 * 9,486)/30,1260$	129,62	127,63
1. NP-prízemie	$(8005 + 1874 * 0,956)/30,1260$	$(7979,8 + 1874 * 0,956)/30,1260$	325,19	324,35
2. NP-poschodie	$(5415 + 833 * 0,956)/30,1260$	$(5415 + 833 * 0,956)/30,1260$	206,18	206,18

TECHNICKÝ STAV

Starší RD súp. č. 480 orient. č. 6 v obci Štrba okr. Poprad bol stavebne "dokončený" a bol daný do trvalého užívania v r. 1963, pričom písomná forma Kolaudačného rozhodnutia sa nezachovala. Písomný doklad vo forme "Potvrdenie o veku stavby" vydané obcou Štrba je doložený v prílohe tohto ZP. Ide o pomerne zachovalý obj. RD zhotovený z dostupných stavebných materiálov v tejto dobe výstavby, čomu zodpovedá stavebno - technický stav tohto objektu. Základnú životnosť obj. RD vzhľadom na jeho stálu údržbu jeho majiteľom a tiež skutočnosť, že sa jedná o murovaný objekt znalec stanovuje na 100 rokov. Ide t.č. o nezateplený stav. objekt.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku :

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,48	1963	150	59	1,37
2	Zvislé konštrukcie	19,54	1963	100	59	11,53
3	Stropy	13,18	1963	100	59	7,78
4	Zastrešenie bez krytiny	3,77	1963	100	59	2,22
5	Krytina strechy	4,04	1963	80	59	2,98
6	Klmpiarske konštrukcie	0,57	1963	80	59	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,95	2019	80	3	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,43	1963	80	59	3,27
9	Vnútorne keramické obklady	1,75	2019	50	3	0,11
10	Schody	2,37	2019	100	3	0,07
11	Dvere	2,36	2019	80	3	0,09
12	Vráta	0,00	1963	0	0	0,00
13	Okná	6,39	2019	80	3	0,24
14	Povrchy podláh	5,10	2019	80	3	0,19

15	Vykurovanie	7,81	2019	50	3	0,47
16	Elektroinštalácia	5,61	1963	60	59	5,52
17	Bleskozvod	0,00	1963	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,45	2019	50	3	0,09
19	Vnútorná kanalizácia	0,18	2019	60	3	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,42	2019	50	3	0,03
21	Ohrev teplej vody	0,39	2019	40	3	0,03
22	Vybavenie kuchýň	4,84	2019	30	3	0,48
23	Hygienické zariadenia a WC	1,39	2019	80	3	0,05
24	Výt'ahy	0,00	1963	0	0	0,00
25	Ostatné	5,98	2019	50	3	0,36
	Opotrebenie					37,50%
	Technický stav					62,50%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	129,62 Eur/m ² *12,65 m ² *3,043*0,95	4 740,11
Východisková hodnota poškodeného podlažia	127,63 Eur/m ² *12,65 m ² *3,043*0,95	4 667,33
Technická hodnota	62,50% z 4 667,33	2 917,08
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	325,19 Eur/m ² *125,48 m ² *3,043*0,95	117 960,68
Východisková hodnota poškodeného podlažia	324,35 Eur/m ² *125,48 m ² *3,043*0,95	117 655,97
Technická hodnota	62,50% z 117 655,97	73 534,98
2. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	206,18 Eur/m ² *125,48 m ² *3,043*0,95	74 790,53
Technická hodnota	62,50% z 74 790,53	46 744,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. Podzemné podlažie (1.PP)	4 740,11	4 667,33	2 917,08
1. Nadzemné podlažie (1.NP)	117 960,68	117 655,97	73 534,98
2. Nadzemné podlažie (2.NP)	74 790,53	74 790,53	46 744,08
Spolu:	197 491,32	197 113,83	123 196,14

Poškodenosť stavby: $(197\,491,32\text{Eur} - 197\,113,83\text{Eur}) / 197\,491,32\text{Eur} * 100\% = 0,19\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot čelný, uličný

Ide o uličné oplotenie zo strany ulice Dr. Markušovského vytvorené bet. nízkou betónovou podmúrovkou s omietkou a oceľ. zváranou tyčovinou osadenou v zváraných plotových dielcov výšky cca 1,0 m. Podmúrovka je kotvená do priebežných bet. pásov. V oplotení sú osadené 2 ks jednokrídlová plotová vstupná bránka a 1 ks dvojkridlová oceľ. brána, prvé určené pre vstup peších a druhá pre vjazd osobného mot. vozidla na pozemok parc. č. 1408/1 - záhrada a dvor. Šírka dvokridlovej brány je cca 4,0 m, šírka

menších vstupných brán je 1,05 m, výška brán je cca 1,5 m. Betónová podmúrovka je zhotovená z prostého betónu s bet. „čiapkou“ je vzhľadom na svoj vek v dobrom stave.

Podľa vyjadrenia Žiadateľa ZP bolo uličné oplotenie realizované v r. 1963 spolu s výstavbou RD, čomu zodpovedá jeho stavebno-technický stav. Životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na max. 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	24,32m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,32m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	25,54m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 24,32 m
Pohľadová plocha výplne: 24,32*1,05 = 25,54 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný, uličný	1963	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(24,32m * 53,98 \text{ Eur/m} + 25,54m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,043 * 0,95$	6 192,82
Technická hodnota	26,25 % z 6 192,82 Eur	1 625,62

2.2.2 Plot bočný - severovýchodný

Toto oplotenie sa nachádza medzi ohodnocovaným RD a starým RD z r. 1956 a oddeľuje pozemok parc. č. 1407 od susedného pozemku parc. č. 1406/2. Je to plot s betónovými základmi okolo ocelových stĺpikov. podmúrovka je betónová prefabrikovaná z podhrabových dosiek. Výplň pozostáva zo strojového pletiva Dirix uchyteného na oceľ. stĺpikoch.

Podľa vyjadrenia Žiadateľa ZP bolo bočné oplotenie realizované v r. 2019, čomu zodpovedá jeho stavebno-technický stav. Životnosť tohto oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na max. 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	10,75m	170	5,64 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,75m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			36,38 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	19,35m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 10,75* m
Pohľadová plocha výplne: 10,75*1,8 = 19,35 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný - severovýchodný	2019	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(10,75m * 36,38 \text{ Eur/m} + 19,35m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,043 * 0,95$	1 835,95
Technická hodnota	94,00 % z 1 835,95 Eur	1 725,79

2.2.3 Plot zadný - severozápadný

Toto oplotenie oddeluje pozemky parc. č. 1407/2 a parc. č. 1408/2 od verejného priestranstva ul. Jurkovičova. Ide o plot s betónovými základmi okolo oceľ. stĺpikov, výplň pozostáva zo strojového pletiva. V plote sú osadené 1 ks plotové dvojkrídlové vráta. výška oplotenia je cca 1,6 m. Podľa vyjadrenia Žiadateľa ZP bolo zadné oplotenie realizované v r. 1963 spolu s výstavbou RD, čomu zodpovedá jeho stavebno-technický stav. Životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na max. 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	14,55m	170	5,64 Eur/m

	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	23,28m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 14,55 m
Pohľadová plocha výplne: 14,55*1,6 = 23,28 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný - severozápadný	1963	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(14,55m * 5,64 \text{ Eur/m} + 23,28m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,043 * 0,95$	1 806,04
Technická hodnota	26,25 % z 1 806,04 Eur	474,09

2.2.4 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1963	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,043 * 0,95$	2 733,13
Technická hodnota	26,25 % z 2 733,13 Eur	717,45

2.2.5 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 18,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2019	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,043 * 0,95$	1 517,78
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 1 517,78 \text{ Eur}$	1 441,89

2.2.6 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,4*1,4*1,5 = 2,94$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1963	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	2,94 m ³ OP * 254,27 Eur/m ³ OP * 3,043 * 0,95	2 161,07
Technická hodnota	41,00 % z 2 161,07 Eur	886,04

2.2.7 Vonkajšie betónové schodisko hl. vstupu do RD

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,8+1,53+1,22+1,2+0,9+0,6 = 7,25$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie betónové schodisko hl. vstupu do RD	1963	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	7,25 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 3,043 * 0,95	149,64
Technická hodnota	26,25 % z 149,64 Eur	39,28

2.2.8 NTL plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $1,0+4,5+9,0 = 14,5$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NTL plynová prípojka	2019	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,043 * 0,95$	640,08
Technická hodnota	95,00 % z 640,08 Eur	608,08

2.2.9 Dlažobná plocha zo zámkovej dlažby pri vstupe do obj. RD a na prístupovom chodníku do obj. RD

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,5*1,6+2,6*2,3+7,8*1,2+13,7*1,2 = 38,98 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dlažobná plocha zo zámkovej dlažby pri vstupe do obj. RD a na prístupovom chodníku do obj. RD	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$38,98 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	2 132,01
Technická hodnota	96,25 % z 2 132,01 Eur	2 052,06

2.2.10 NN el. prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a

vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 24,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN el. prípojka	2019	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * (12,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 7,77 \text{ Eur/bm}) * 3,043 * 0,95$	898,48
Technická hodnota	95,00 % z 898,48 Eur	853,56

2.2.11 Plastová revízna kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plastová revízna kanalizačná šachta	2019	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 Eur/Ks * 3,043 * 0,95	878,01
Technická hodnota	95,00 % z 878,01 Eur	834,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD izolovaný súp. č. 480 na ul. Dr. Markušovského v obci Štrba stojaci na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 k.ú. Štrba	197 113,83	123 196,14
Plot čelný, uličný	6 192,82	1 625,62
Plot bočný - severovýchodný	1 835,95	1 725,79
Plot zadný - severozápadný	1 806,04	474,09
Vodovodná prípojka	2 733,13	717,45
Kanalizačná prípojka	1 517,78	1 441,89
Vodomerná šachta	2 161,07	886,04
Vonkajšie betónové schodisko hl. vstupu do RD	149,64	39,28
NTL plynová prípojka	640,08	608,08
Dlažbobná plocha zo zámkovej dlažby pri vstupe do obj. RD a prístupovom chodníku do obj. RD	2 132,01	2 052,06
NN el. prípojka	898,48	853,56
Plastová revízná kanalizačná šachta	878,01	834,11
Celkom:	218 058,84	134 454,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTÍ

Ohodnocované nehnuteľnosti RD s príslušenstvom a pozemky sa nachádzajú v katastri malebnej podtatranskej obce Štrba okresu Poprad. Obec Štrba leží v podhorí Vysokých Tatier v okrajovej časti popradskej kotliny - do 1,0 km s prístupom na diaľnicu D1 a cca 3 km do tatranskej osady Tatranská Štrba. Železničná zastávka Štrba je zriadená na trase Košice - Bratislava situovaná hneď za cestným mostným telesom prechádzajúcim cez trakčné el. vedenie tejto železnice. V obci Štrba sa nachádza všetka potrebná základná občianska vybavenosť. Nachádza sa tu autobusová aj vlaková zastávka, ZŠ a materská škola, Obecný úrad, základná sieť obchodov (COOP Jednota), ambulancia praktického lekára, kultúrny dom a možnosť napojenia sa na všetky druhy IS. Ohodnocovaný RD sa nachádza v ZÚ obce v jej severozápadnej okrajovej časti. Je to samostatne stojaca stavba s predzáhradkou a okolitou záhradou/dvorom. RD je prístupný z asfalt. obecnej komunikácie ul. Dr. Markušovského samostatnou odbočkou. V blízkosti RD sa nachádzajú ďalšie RD a neďaleké centrum obce. RD je napojený na všetky dostupné obecné rozvodné siete - kanalizácia, zemný plyn el. energia, pitný vodovod. Poloha RD je veľmi priaznivá - vhodná na rodinné bývanie, tiché nerušené prostredie bez ekologických negatívnych zásahov do ŽP. Hustota obyvateľstva v okolí RD je pomerne nízka. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť vyžaduje stálu údržbu a opravu časti obvodovej steny na JZ strane RD kde je na obvodovom murive jasne viditeľná šmyková trhlinka. V RD v r. 2019 začali na/v RD rekonštrukčné práce, niektoré stavebné prvky a konštrukcie sú k dnešnému dňu dokončené, niektoré treba ešte dokončiť.

B) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Hodnotená nehnuteľnosť RD - stavba je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením a interiérovou dispozíciou určená na účel trvalého bývania mladej rodiny, žiadna časť RD v 1.NP a 2.NP sa t. č. neprenajíma. Časom však môže dôjsť a nie je to vylúčené k prenájmu určitej plochy obytnej časti RD.

C) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTÍ

Statické deformácie nosných konštrukcií, zosuvné územia alebo poddolované územia neboli znalcom zistené. Stavba RD neleží v ochrannom pásme technickej infraštruktúry. Jedinou nevýhodou je situovanie uličných pozemkov RD v hygienickom ochrannom pásme obecného cintorína takmer oproti stavbe domu smútku na tomto cintoríne - Zákon č. 131/2010 Z.zb. "O pohrebníctve".

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach v súčasnosti neviaznú žiadne vecné bremená.

V súčasnosti nie sú znalcom známe žiadne resp. významné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti RD. Ohodnocovaná nehnuteľnosť nie je riziková ani z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníckych práv, znalcom neboli zistené žiadne riziká spojené s terajším aj budúcim využívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt s ponukou nehnuteľností je t.č. mierne v nerovnováhe, stále prevláda dopyt nad ponukou - obdobne je to aj v obci Štrba. V obci je t.č. veľký nedostatok priestorov na bývanie (bytov aj RD) a nová ojedinelá bytová výstavba nestačí pokryť dopyt po bytoch/RD mladých rodín. Tiež k tomu prispieva skutočnosť, že novo postavené byty v porovnaní s 30-40 a viac r. zachovalými a zrekonštruovanými bytmi na existujúcich sídliskách neďalekého okresného mesta Poprad a tiež Kežmarok sú pre mladých ľudí pomerne finančne nedostupné. Obdobná situácia je aj s RD a bytmi v obci. Rodinný dom sa nachádza severozápadným smerom od širšieho centra obce. Bol postavený v r. 1960-1963 a skolaudovaný v r. 1963. Ide o dvojpodlažný dokončený rod. izolovaný domček v ktorom sú zrealizované dve nadzemné podlažia s čiastočným malým podzemným podlažím. V bezprostrednom okolí RD sa nachádzajú ďalšie uličné samostatne stojace rodinné domy. Centrum obce je dostupné pešo chôdzou max. do max. 10 min. V obci Štrba sú t.č. obmedzené pracovné príležitosti, miera nezamestnanosti sa pohybuje v perimetri od okresného mesta PP (cca 15 km) na úrovni 9 -10%. V mieste RD je malá hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností v RD je uspokojivá – JV, V a Z. V blízkosti RD nie je stála kyvadlová tj. pravidelná autobusová doprava len taxislužba resp. vlastná doprava os. mot. vozidlom. Obec Štrba je spojená so svojim okolím autobusovou dopravou a železnicou. V blízkosti obce sa nachádza diaľnica D1, prístup na ňu je riešený cca do 1 km za hranicou obce. V obci Štrba sa nachádza základná sieť obchodov a služieb, škôl a predškolských zariadení - ZŠ a MŠ, menšie zdravotné stredisko - ambulancia pre dospelých, obecné kultúrne zariadenie/dom, pošta, obytné penzióny. Ďalej v obci pôsobia ŠK - klub, FS, dobrovoľný hasičský zbor, farské úrady, Urbariát. Cirkev v obci je zastúpená. rim. kat. kostolom a tiež evanj. kostolom augsb. vyznania. Obec Štrba leží v tesnej blízkosti 2. tr. cesty smer Poprad - Lipt. Teplička. Do najbližšieho mesta Svit je to len do 5-6 km os. autom. Vo vzdialenosti nad 1000 m od RD sa nachádza poľnohospodársky obrábaná pôda, nakoľko RD leží na okraji ZÚ obce. V okolí RD je nenarušené ŽP bez výrazného poškodenia ovzdušia a vodných tokov. Podľa názoru znalca ide o dobrý RD ktorý je potrebné stavebne udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave a u ktorého je potrebné zabezpečiť zo strany jeho majiteľa jeho stálu údržbu. Nehnuteľnosť RD je v tomto čase neprenajímaná, je momentálne bez stáleho ročného výnosu/prenájmu. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI v Žiline. Priemerný koeficient predajnosti vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle. hodnota je upravovaná vzhľadom na polohu nehnuteľností v obci, vzťah k centru, trh s nehnuteľnosťami, typ nehnuteľnosti, názor znalca, občiansku vybavenosť dostupnosť IS a pod. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované a znalec aj s ohľadom na súčasný výrazný dopyt po nehnuteľnostiach stanovuje "kpd" v hodnote 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	I.	1,800	13	23,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,800	10	18,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,600	10	6,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,060	8	0,48
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24

	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	202,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 202,74 / 180$	1,126
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 134\,454,11 \text{ Eur} * 1,126$	151 395,33 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú celkom štyri pozemky v ZÚ obytnej zóny rodinných domov obce Štrba, k.ú. Štrba, ktoré sú podľa LV č. 657 vedené ako "Zastavané plochy a nádvoria" na jednom z nich sa v súčasnosti nachádza RD súp. č. 480. Dva pozemky sú vedené ako "Záhrada". Pozemok parc. č. 1407/1 je zastavaný dvoma RD - starším r. 1956 a mladším z r. 1963. Za RD z r. 1956 sa nachádza veľká drevená stodola, ktorú znalec neohodnocuje. Na pozemku parc.č. 1407/2 t.č. prebieha výstavba novostavby RD. Pozemky parc. č. 1408/1 a parc. č. 1408/2 sú t.č. nezastavané.

Prístup k pozemkom je riešený po miestnej/obecnej asfaltovej komunikácii s odbočením k RD, prechádzajúcej obcou v smere ul. Dr. Markušovského -Tatranská Štrba. Vstup do obj. RD je riešený jedným vchodom ako hlavný situovaný z JZ strany RD. K pozemku parc. č.1407/1 na ktorej stojí RD sú t.č. privedené Inžinierske siete - pitný vodovod, spoločná splašková a dažďová kanalizácia, zemný plyn a NN el. energia. RD je tak napojený na domový pitný vodovod z obecného rozvodu pitnej vody, na obecný rozvod zemného plynu, na obecnú kanalizáciu a na nadzemnú obecnú sieť NN el. energie a to NN vzdušnou elektrickou prípojkou ktorá prechádza z bet. stĺpa do podzemnej časti do el. skrine v oplotení a znej už ako podzemná káblová el. prípojka do obj. RD. Pozemok výstavby RD je z časti rovinný a z časti mierne svažité - na JV sa mierne zvažuje k obecnej komunikácii. Povyšujúci faktor (kz) vzhľadom na lokalitu umiestnenia pozemkov a ekonomické faktory v čase ich ohodnotenia znalec stanovuje na úrovni 2,0 a to z dôvodu, že max. ceny pozemkov napr. v RK PP, KK v obci Štrba za 1 m² sú na úrovni cca 25-40 Euro/m². Znalec použil vo výpočte aj redukujúci faktor, nakoľko uličné pozemky sa nachádzajú v blízkosti obecného cintorína, ich juhovýchodná časť zasahuje do ochranného pásma pohrebiska, ktorá je 50 m vzdialená od hranice cintorína.

Obec Štrba má v súčasnosti cca do 3,5 tis. obyvateľov, ide o staršiu ale tichú obec v Prešovskom samosprávnom kraji, ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mierne okrajovej, ale ešte v ZÚ severozápadnej časti obce. Do centra obce je od ohodnocovaných pozemkov cca do 1km cesty os. mot. vozidlom resp. peši. V obci Štrba sú umiestnené menšie lokálne nákupné strediská, väčšie nákupné stredisko COOP- Jednota, v dostupnej vzdialenosti sa nachádza centrum obce, rim. kat. kostol, evanj. kostol, menšie námestíčko s malými obchodmi a prevádzkami, Obecný úrad, hasičská zbrojnica. V obci Štrba je momentálne zaznamenaný výrazne zvýšený záujem o kúpu bytov, RD a tiež stavebných pozemkov.

Obec Štrba sa nachádza cca do 6 km od od mestečka Svit a do 15 km od okresného mesta Poprad s dobrým prístupom os. mot. vozidlom. Výraznou atraktivitou obce je blízkosť tatranskej osady Tatranská Štrba, kde začína chránené územie TANAPu. ako aj vyhládaného turistického centra Štrbské Pleso. Spojenie obce s okolitým svetom je autobusové z mesta Poprad a Levoča a železničné - zastávka železnice Štrba je neďaleko za obcou smerom na Tatranskú Štrbu, pri diaľnici D1.

V neďalekých mestách Svit, Poprad a Kežmarok je akútny nedostatok stav. pozemkov, individuálna bytová výstavba sa tak presúva do satelitných obcí v perimetri uvedených miest cca do 20-25 km. V zmysle Vyhl. MS-SR č. 257/2010 Zb.z. ktorou sa dopĺňa Vyhl. MS-SR č. 192/204 Zb.z. "O stanovení VŠH majetku" v znení neskorších predpisov, obce a lokality so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo

rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do max. 80% východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v obci Štrba a jej okolí znalec vo výpočte uvažuje s východiskovou hodnotou pozemku 80% z 16,60 Euro/m² mesta Poprad = 13,28 Euro/m² pozemku pred samotným výpočtom s použitím koeficientov diferenciálnej metódy. Pri stanovení VH_{MJ} pozemkov znalec vychádzal zo zvýšeného dopytu realitného trhu pre danú oblasť, pričom súčasná VH_{MJ} pozemkov v obci Štrba sa podľa inzerovaných Realitných kancelárií nachádzajúcich v mestách Poprad a Kežmarok sa pohybuje v rozmedzí 25-40 Euro/m² pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1407/1	Zastavaná plocha a nádvorie	327,00	1/1	327,00
1407/2	Zastavaná plocha a nádvorie	677,00	1/1	677,00
1408/1	Záhrada	123,00	1/1	123,00
1408/2	Záhrada	466,00	1/1	466,00
Spolu výmera				1 593,00

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 16,60 Eur/m² = 13,28 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU :

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,90	2,8194
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 13,28 Eur/m ² * 2,8194	37,44 Eur/m²

VYHODNOTENIE :

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1407/1	327,00 m ² * 37,44 Eur/m ² * 1/1	12 242,88
parcela č. 1407/2	677,00 m ² * 37,44 Eur/m ² * 1/1	25 346,88
parcela č. 1408/1	123,00 m ² * 37,44 Eur/m ² * 1/1	4 605,12

parcela č. 1408/2	466,00 m ² * 37,44 Eur/m ² * 1/1	17 447,04
Spolu		59 641,92

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola zistená náhradnou metodikou a to výpočtom (úpravou časovej hodnoty nehnuteľností). Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda pre stanovenie VŠH stavieb nebola použitá nakoľko v konkrétnej lokalite nie je v súčasnosti dostatok podkladov podobných typov stavieb na jej použitie tj. porovnanie.

Ohodnocovaný Rodinný dom momentálne neprináša stály ročný výnos, tak vhodnou metódou pre výpočet všeobecnej hodnoty (VŠH) je metóda polohovej diferenciacie.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie nakoľko oveľa reálnejšie stanovuje momentálnu VŠH ohodnocovaných pozemkov. Metóda porovnávací nebola použitá z dôvodu nedostupnosti porovnávacích podkladov pre danú lokalitu, aby bolo možné urobiť porovnanie VŠH viacerých pozemkov. Pre ohodnocované pozemky vhodnou metódou pre výpočet a stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) je metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MSSR č. 492/2004 Zb.z. v znení vyhlášky č. 605/2008 Zb.z. „O stanovení všeobecnej hodnoty majetku“ a je znaleckým odhadom pri najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď predávajúci a kupujúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Stanovená VŠH je vrátane DPH.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Starší RD súp. č. 480 v obci Štrba stojaci na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 k.ú. Štrba	803 6	0,00	125,48	1+2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad	1407/1	327,00
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad	1407/2	677,00
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad	1408/1	123,00
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad	1408/2	466,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľností staršieho Rod. domu (RD) súp. č. 480 č.d. 6 (JKSO 803 61 Rodinné domčeky izolované, KS 1110 Jednobytové budovy) stojaceho na pozemku C-KN parc. č. 1407/1, pozemkov parc. č. 1407/2, parc. č. 1408/1 a parc. č. 1408/2 zapísaných na LV č. 657 zo dňa 01.07.2022 a vonkajších úprav nachádzajúcich sa v okrese Poprad (706), obec Štrba (523 933), katastrálne územie Štrba (861 375), pre účel refinancovania - hypotekárneho úveru z banky

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
RD izolovaný súp. č. 480 na ul. Dr. M arkušovskéhov obci Štrba stojaci na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 k.ú. Štrba	138 718,86

Plot čelný, uličný	1 830,45
Plot bočný - severovýchodný	1 943,24
Plot zadný - severozápadný	533,83
Vodovodná prípojka	807,85
Kanalizačná prípojka	1 623,57
Vodomerná šachta	997,68
Vonkajšie betónové schodisko hl. vstupu do RD	44,23
NTL plynová prípojka	684,70
Dlažobná plocha zo zámkovej dlažby pri vstupe do obj. RD a prístupovom chodníku do obj. RD	2 310,62
NN el. prípojka	961,11
Plastová revízná kanalizačná šachta	939,21
Stavby Spolu:	151 395,33
Pozemky	
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad - parc. č. 1407/1 (327 m ²)	12 242,88
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad - parc. č. 1407/2 (677 m ²)	25 346,88
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad - parc. č. 1408/1 (123 m ²)	4 605,12
Pozemky zapísané na LV č. 657 k.ú. Štrba okr. Poprad - parc. č. 1408/2 (466 m ²)	17 447,04
Pozemky Spolu:	59 641,92
Všeobecná hodnota celkom	211 037,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	211 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestojedenásťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne významné riziká súvisiace s ohodnocovanými nehnuteľnosťami okrem rizika právneho, kde na LV č. 657 v časti C: „Ťarchy“ je uvedené:

Por. č.: 13

Tatra banka a.s. Hodžovo námestie 3, PSČ 811 06 Bratislava, IČO 00686930-Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5419038785 podľa V 5016/2019 zo dňa 18.12.2019, parc. č. 1407/1, 1407/2, 1408/1, 1408/2 a stavba RD so súp. číslom 480 na parc. č. 1407/1- číslo zmeny 1065/19, 749/21

V Poprade, dňa 03.07.2022

Ing. Miroslav G r o m a d a

IV. PRÍLOHY

OBSAH:**STRANA:**

- kópia "Objednávka" Žiadateľa na vypracovanie ZP č. 31/2022 zo dňa 29.06.2022	31
- kópia LV č. 657 stiahnutá z Internet. stránky www.katasterportal.sk zo dňa 01.07.2022	32-33
- kópia Širšie vzťahy - Poloha ohodnocovaných nehnuteľností vzhľadom k centru obce Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk	34
- kópia Poloha ohodnocovaného RD súp. č. 480 stojaceho na pozemku C-KN parc. č. 1407/1 v obci Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk	35
- kópia Poloha pozemku C-KN parc. č. 1407/1 v obci Štrba k.ú. Štrba okr. Poprad stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk	36
- kópia KM na parcelu č. 1407/1 pre obec Štrba stiahnuté z Internet. stránky www.mapka.sk	37
- kópia "Stavebné povolenie" vo veci realizácie stavby RD na parc.č. 1026/7 k.ú. Štrba vydané radou ONV v Poprade - odbor výstavby a vodného hospodárstva zo dňa 10.03.1961	38-41
- kópia "Potvrdenie o veku stavby" vydané obcou Štrba č.k: 2651/2019-Ing. Hu zo dňa 30.07.2019 kde je uvedené, že RD súp. č. 480 orient. č. 6 v obci Štrba na ul. Dr. Markušovského vedený na LV č. 657 bol stavebne ukončený v roku 1963	42
- kópie Škice pôdorysov ohodnocovaného RD vypracované znalcom (skutkový stav t.č.) v rozsahu: - schematický Pôdorys 1.PP a 1.NP	43
- schematický Pôdorys 2.NP	44
- kópia Koeficient cenovej úrovne „kcu“ platný pre dátum vypracovania ZP č. 31/2022 - 03.07.2022 stiahnutý z Internet. web. stránky www.usz.sk	45
- fotodokumentácia z obhliadky nehnuteľností zo dňa 29.06.2022	46-47

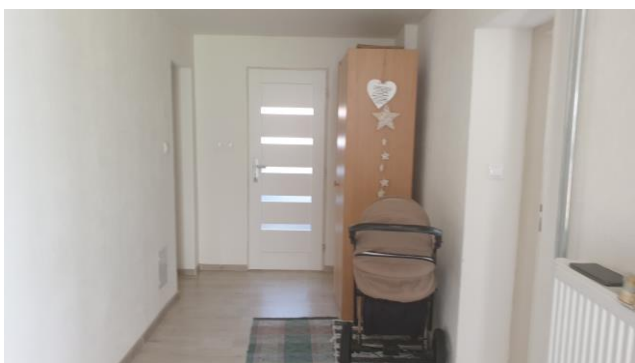
FOTODOKUMENTÁCIA



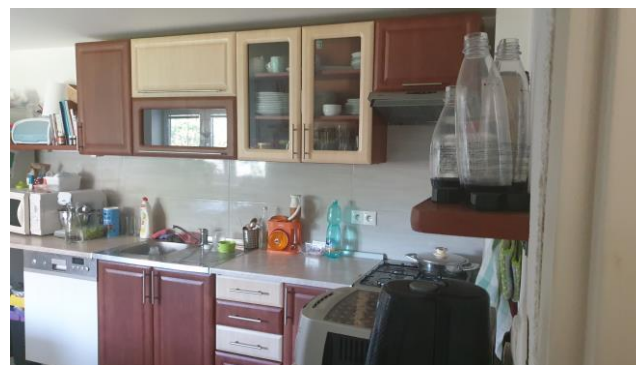
Obr. č. 1) a č. 2) Pohľady na RD súp. č. 480 - uličný čelný JV a bočný SV



Obr. č. 3) a č. 4) Pohľady na RD súp. č. 480 – bočný z dvora JZ a zadný z dvora SZ



Obr. č. 5) a č. 6) Pohľady do RD v 1.NP - do zádveria/stredovej chodby a v 1.PP - do pivnice



Obr. č. 7) a č. 8) Pohľady do RD v 1.NP - do spálne rodičov a do kuchyne



Obr. č. 9) a č. 10) Pohľady do RD v 1.NP - do miestnosti WC



Obr. č. 11) a č. 12) Pohľady do RD v 1.NP - do miestnosti kúpelne a do bočného schodiska z 1. do 2. NP



Obr. č. 13) a č. 14) Pohľady do RD v 2.NP - do miestností stredová chodba a do haly, vpravo kuchyňa



Obr. č. 15) a č. 16) Pohľady do RD v 2.NP - do miestností kuchyňky a do kúpelne s WC

Poznámka znalca: všetky foto snímky zhotovené znalcom na znaleckej obhliadke sú napálené na samostatnom CD, ktorý je súčasťou tohto ZP

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 088.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 31/2022 Znaleckého denníka č. 01/2022. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.31/2022.

Znalec si je plne vedomí právnych následkov plynúcich z nepravdivého podania znaleckého posudku.